

ACTUALITÉS HABITATION

RMR de Halifax



Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : juin 2008

Le rythme effréné de la construction de maisons individuelles se maintient en mai

Dans la région métropolitaine de Halifax, le rythme de la construction de maisons individuelles est resté vif en mai, tandis que dans la catégorie des logements collectifs, l'activité est demeurée lente. Pour leur part, les ventes de logements existants ont connu un autre excellent mois.

À cause de la léthargie persistante du segment des collectifs, le nombre total de mises en chantier d'habitations a diminué de près de 33 % en mai. Seulement 51 logements collectifs ont été commencés durant le mois, contre 161 en mai 2007 – un recul de 68 %. Le ralentissement s'est produit dans le segment des appartements locatifs, car celui des jumelés et des maisons en rangée a connu une hausse d'activité, le nombre de mises en chantier de ces types d'unités étant passé de 22 en mai 2007 à 37 en mai 2008.

Figure 1

Segment des logements existants : ventes et prix moyen

Ventes S.I.A.[®], période allant de janvier à mai, région de la chambre immobilière de Halifax-Dartmouth

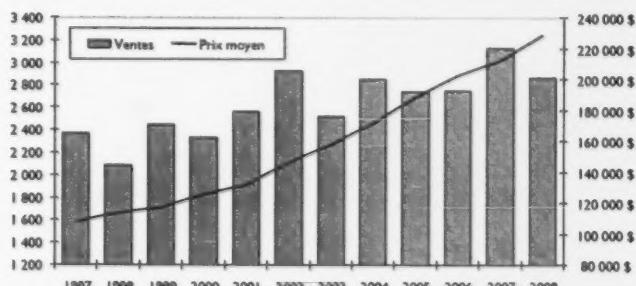


Table des matières

- 1 Le rythme effréné de la construction de maisons individuelles se maintient en mai
- 3 Carte – Nombre de mises en chantier dans la RMR de Halifax
- 4 Liste des tableaux
- 5 Tableaux (pages 5 à 13)

14 Glossaire, définitions et méthode

16 La SCHL : au cœur de l'habitation

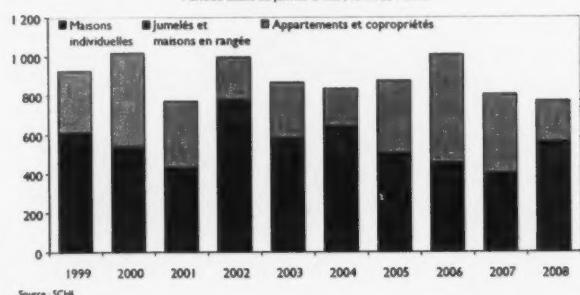
ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2

Les maisons individuelles font augmenter la construction résidentielle en mai

Période allant de janvier à mai, RMR de Halifax



Source : SCHL

Du côté des maisons individuelles, l'activité s'est poursuivie au même rythme effréné observé depuis le début de l'année : 115 habitations ont été commencées en mai, soit 34 % de plus qu'un an plus tôt (87). Quant au cumul annuel, il présente une avance de 42 % sur celui des mois de janvier à mai 2007. La vitalité de ce segment s'explique notamment par le fait que les consommateurs veulent des habitations plus éconergétiques afin de réduire leur facture d'énergie. Les maisons de construction récente étant en général moins énergivores que les plus anciennes, les constructeurs répondent à la demande en mettant davantage d'habitaciones en chantier.

Le segment des maisons en rangée est le seul autre à avoir enregistré un meilleur rendement durant les mois de janvier à mai 2008 qu'à la même période l'an dernier. Le cumul annuel des mises en chantier s'est replié dans les catégories des appartements locatifs, des appartements en copropriété et des jumelés, accusant des baisses respectives de 53, 33 et 36 %.

Sur le marché du neuf, la croissance des prix a ralenti quelque peu, puisque le prix moyen des 380 habitations neuves qui se sont vendues durant les mois de janvier à mai s'est établi à 345 583 \$, soit à un niveau de 8 % supérieur à celui relevé à la même période l'an dernier. Le taux de

croissance des prix enregistré chaque année depuis 2000 durant la période allant de janvier à mai se situe en moyenne à 12 %. Enfin, le prix médian des logements neufs aussi s'est accru : il a augmenté de 8 % par rapport aux cinq premiers mois de 2007 et s'est chiffré à 319 450 \$.

En mai, 793 ventes ont été conclues par l'entremise du S.I.A.® : c'est 10 % de moins que les 880 transactions réalisées au même mois en 2007. Il s'agit toutefois du deuxième résultat le plus élevé à avoir été enregistré pour un mois de mai. Comparées aux chiffres records de mai 2007, les données de mai 2008 accusent une baisse dans la plupart des secteurs de la région métropolitaine. La ville de Dartmouth et le Sud-Ouest du comté de

Halifax font exception : les ventes s'y sont accrues respectivement de 3 % et de 11 %. Quant au prix S.I.A.® moyen, il s'élevait à 243 777 \$ en mai 2008 et présentait ainsi une augmentation de 10 % en regard de celui de mai 2007.

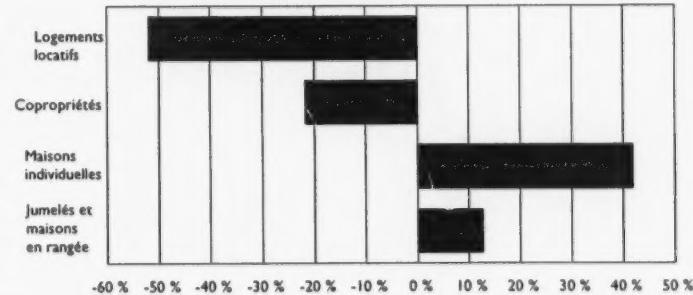
Le cumul annuel des ventes de logements existants continue de prendre du retard. Il accuse, pour la période allant de janvier à mai, une baisse de 9 % en glissement annuel : il est passé de 3 146 en 2007 à 2 862 en 2008. Tous les secteurs de la région métropolitaine ont connu une diminution de l'activité sur le marché de la revente cette année. Les reculs les plus importants, soit 18 et 17 %, se sont produits respectivement à Bedford-Hammonds Plains et à Fall River-Beaverbank.

Le prix moyen des logements existants s'est établi à 228 806 \$ durant la période allant de janvier à mai : il a augmenté de 7,8 % en regard des mêmes mois en 2007. C'est à Sackville qu'il a le plus monté : le prix moyen des logements existants s'y est accru de 12 %, pour se chiffrer à 174 000 \$. Le prix de revente moyen le plus élevé a été enregistré à Bedford-Hammonds Plains, où il a progressé de 9,4 % par rapport aux cinq premiers mois de 2007 et a atteint 291 325 \$.

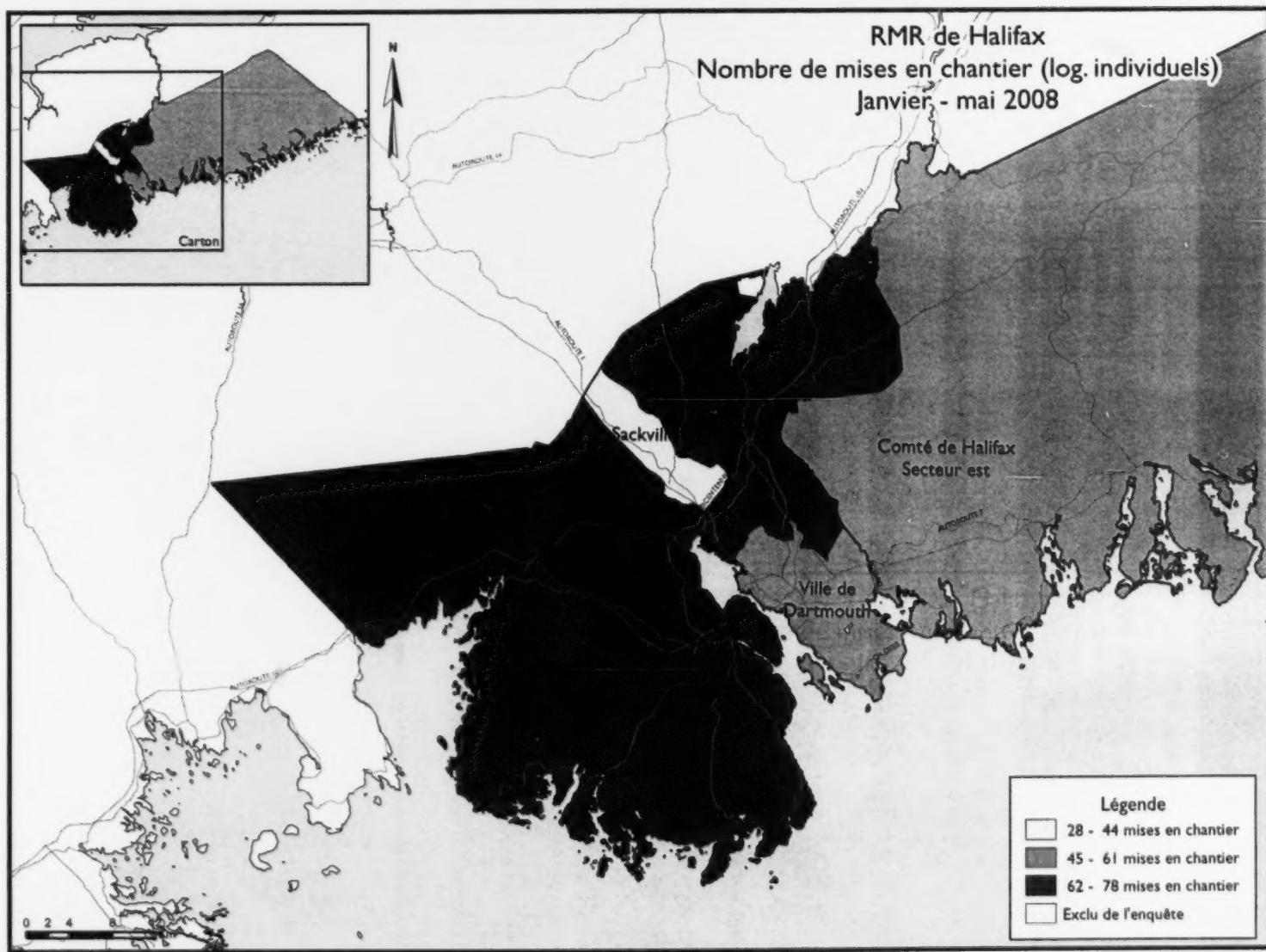
Figure 3

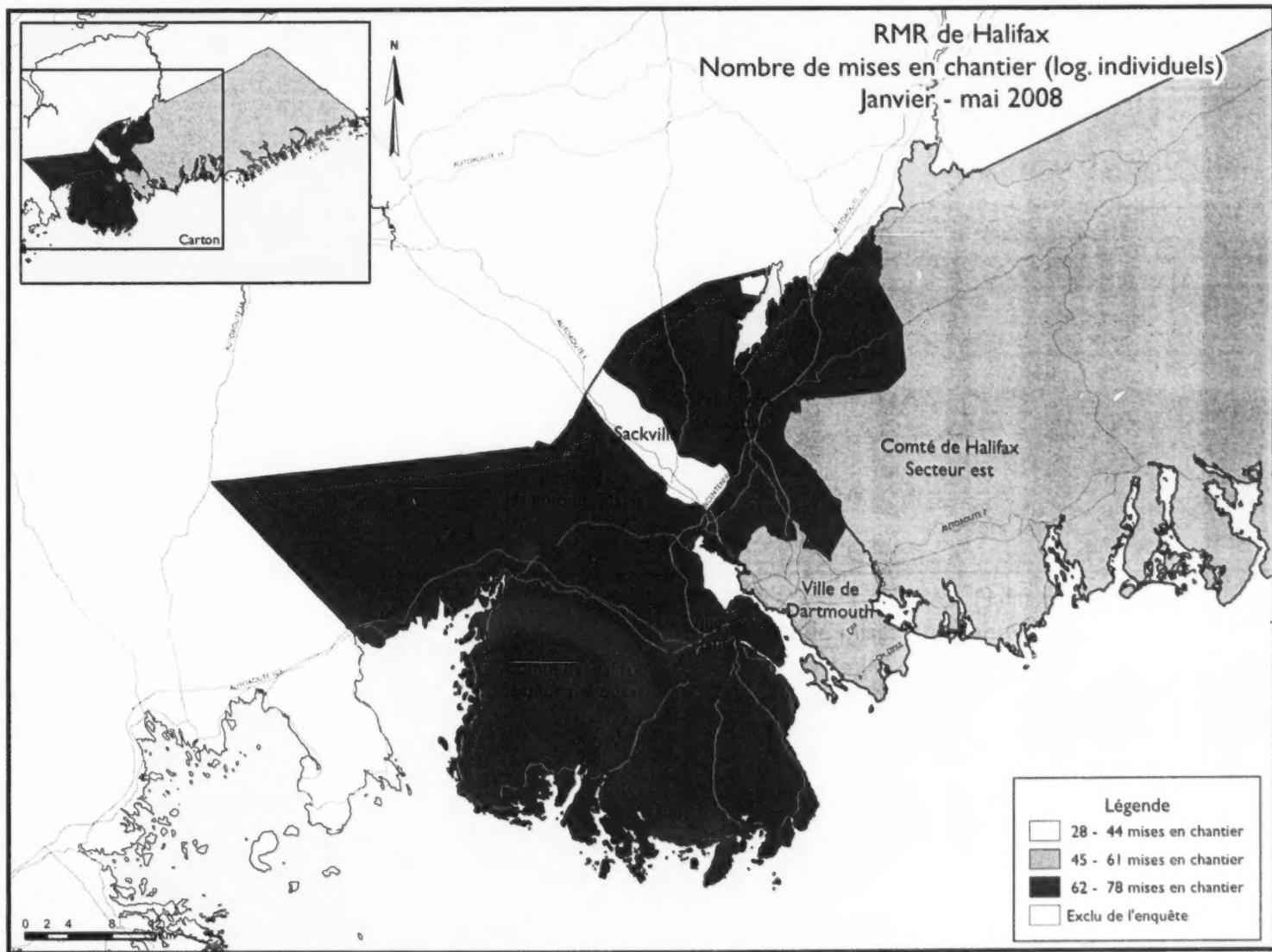
Progression des mises en chantier selon le type d'habitation

Variation en % de 2007 à 2008, période allant de janvier à mai, RMR de Halifax



Source : SCHL





TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans **TOUS** les rapports :

- 1 Sommaire de l'activité, RMR
- 2 Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
- 2.1 Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
- 3 Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
- 3.1 Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
- 4 Logements individuels écoulés par fourchette de prix
- 5 Activité au S.I.A.[®]
- 6 Indicateurs économiques

Fournis dans **CERTAINS** des rapports :

- 1.1 Sommaire de l'activité par sous-marché
- 1.2 Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
- 2.2 Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
- 2.3 Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
- 2.4 Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
- 2.5 Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
- 3.2 Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
- 3.3 Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
- 3.4 Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
- 3.5 Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
- 4.1 Prix moyen (\$) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

- s.o. Sans objet
* Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
** Variation supérieure à 200 %
- Néant
-- Nombre infime
DD Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau I : Sommaire de l'activité, RMR de Halifax

Mai 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs	Tous logements confondus*		
	En propriété absolue			En copropriété						
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres				
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER										
Mai 2008	115	8	29	0	0	0	0	14	166	
Mai 2007	86	18	4	0	0	0	1	138	247	
Variation en %	33.7	-55.6	**	s.o.	s.o.	s.o.	-100.0	-89.9	-32.8	
Cumul 2008	427	46	79	0	11	65	5	138	771	
Cumul 2007	301	72	39	0	0	97	1	296	806	
Variation en %	41.9	-36.1	102.6	s.o.	s.o.	-33.0	**	-53.4	-4.3	
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION										
Mai 2008	669	108	117	0	56	490	6	963	2,409	
Mai 2007	380	94	103	0	20	487	7	1,340	2,431	
Variation en %	76.1	14.9	13.6	s.o.	180.0	0.6	-14.3	-28.1	-0.9	
LOGEMENTS ACHEVÉS										
Mai 2008	60	4	5	0	6	0	3	0	78	
Mai 2007	67	14	9	0	0	0	0	84	174	
Variation en %	-10.4	-71.4	-44.4	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-100.0	-55.2	
Cumul 2008	338	32	26	0	38	42	27	328	831	
Cumul 2007	321	46	39	0	0	0	2	204	612	
Variation en %	5.3	-30.4	-33.3	s.o.	s.o.	s.o.	**	60.8	35.8	
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS										
Mai 2008	32	3	5	0	8	0	0	0	48	
Mai 2007	41	14	4	0	0	0	10	106	175	
Variation en %	-22.0	-78.6	25.0	s.o.	s.o.	s.o.	-100.0	-100.0	-72.6	
LOGEMENTS ÉCOULÉS										
Mai 2008	64	3	0	0	6	0	3	0	76	
Mai 2007	65	13	10	0	0	0	0	0	88	
Variation en %	-1.5	-76.9	-100.0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-13.6	
Cumul 2008	352	34	27	0	38	181	28	628	1,288	
Cumul 2007	328	46	35	0	0	102	2	120	633	
Variation en %	7.3	-26.1	-22.9	s.o.	s.o.	77.5	**	**	103.5	

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau I.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché

Mai 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs	Tous logements confondus*		
	En propriété absolue			En copropriété						
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres				
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER										
Halifax (ville)										
Mai 2008	10	2	11	0	0	0	0	14		
Mai 2007	13	14	4	0	0	0	0	138		
Dartmouth (ville)										
Mai 2008	14	6	18	0	0	0	0	38		
Mai 2007	19	0	0	0	0	0	1	0		
Bedford-Hammonds Plains										
Mai 2008	15	0	0	0	0	0	0	15		
Mai 2007	17	2	0	0	0	0	0	19		
Sackville										
Mai 2008	16	0	0	0	0	0	0	0		
Mai 2007	2	0	0	0	0	0	0	2		
Fall River-Beaver Bank										
Mai 2008	19	0	0	0	0	0	0	19		
Mai 2007	11	2	0	0	0	0	0	13		
Comté de Halifax, secteur Est										
Mai 2008	12	0	0	0	0	0	0	12		
Mai 2007	8	0	0	0	0	0	0	8		
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest										
Mai 2008	29	0	0	0	0	0	0	29		
Mai 2007	16	0	0	0	0	0	0	16		
Halifax (RMR)										
Mai 2008	115	8	29	0	0	0	0	14		
Mai 2007	86	18	4	0	0	0	1	138		
								247		

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau I.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Mai 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs	Tous logements confondus*		
	En propriété absolue			En copropriété						
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres				
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION										
Halifax (ville)										
Mai 2008	90	32	42	0	14	410	3	704		
Mai 2007	38	24	52	0	0	403	6	888		
Dartmouth (ville)										
Mai 2008	201	64	67	0	12	80	1	199		
Mai 2007	92	48	28	0	20	84	1	436		
Bedford-Hammonds Plains										
Mai 2008	75	0	5	0	30	0	0	110		
Mai 2007	87	6	23	0	0	0	0	132		
Sackville										
Mai 2008	25	8	0	0	0	0	0	60		
Mai 2007	4	12	0	0	0	0	0	16		
Fall River-Beaver Bank										
Mai 2008	62	0	0	0	0	0	0	62		
Mai 2007	41	4	0	0	0	0	0	45		
Comté de Halifax, secteur Est										
Mai 2008	136	0	3	0	0	0	2	141		
Mai 2007	63	0	0	0	0	0	0	63		
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest										
Mai 2008	80	4	0	0	0	0	0	84		
Mai 2007	55	0	0	0	0	0	0	55		
Halifax (RMR)										
Mai 2008	669	108	117	0	56	490	6	963		
Mai 2007	380	94	103	0	20	487	7	1,340		

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché

Mai 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	En propriété absolue			En copropriété			Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres		
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres				
LOGEMENTS ACHEVÉS										
Halifax (ville)										
Mai 2008	15	2	0	0	0	0	0	0	17	
Mai 2007	8	0	0	0	0	0	0	0	8	
Dartmouth (ville)										
Mai 2008	6	2	5	0	6	0	3	0	22	
Mai 2007	16	2	4	0	0	0	0	84	106	
Bedford-Hammonds Plains										
Mai 2008	13	0	0	0	0	0	0	0	13	
Mai 2007	15	2	5	0	0	0	0	0	22	
Sackville										
Mai 2008	2	0	0	0	0	0	0	0	2	
Mai 2007	4	10	0	0	0	0	0	0	14	
Fall River-Beaver Bank										
Mai 2008	11	0	0	0	0	0	0	0	11	
Mai 2007	8	0	0	0	0	0	0	0	8	
Comté de Halifax, secteur Est										
Mai 2008	1	0	0	0	0	0	0	0	1	
Mai 2007	8	0	0	0	0	0	0	0	8	
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest										
Mai 2008	12	0	0	0	0	0	0	0	12	
Mai 2007	8	0	0	0	0	0	0	0	8	
Halifax (RMR)										
Mai 2008	60	4	5	0	6	0	3	0	78	
Mai 2007	67	14	9	0	0	0	0	84	174	

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités

Mai 2008

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Mai 2008	Mai 2007	Mai 2008	Mai 2007	Mai 2008	Mai 2007	Mai 2008	Mai 2007	Mai 2008	Mai 2007	Variation en %
Halifax (ville)	10	13	2	14	11	4	14	138	37	169	-78.1
Dartmouth (ville)	14	20	6	0	18	0	0	0	38	20	90.0
Bedford-Hammonds Plains	15	17	0	2	0	0	0	0	15	19	-21.1
Sackville	16	2	0	0	0	0	0	0	16	2	**
Fall River-Beaver Bank	19	11	0	2	0	0	0	0	19	13	46.2
Comté de Halifax, Est	12	8	0	0	0	0	0	0	12	8	50.0
Comté de Halifax, Sud-Ouest	29	16	0	0	0	0	0	0	29	16	81.3
Halifax (RMR)	115	87	8	18	29	4	14	138	166	247	-32.8

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités

Janvier - mai 2008

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Variation en %
Halifax (ville)	68	29	28	18	20	24	165	324	281	395	-28.9
Dartmouth (ville)	53	53	8	22	58	5	38	79	157	159	-1.3
Bedford-Hammonds Plains	65	70	0	6	15	0	0	0	80	76	5.3
Sackville	28	6	8	22	0	0	0	0	36	28	28.6
Fall River-Beaver Bank	77	43	0	4	0	0	0	0	77	47	63.8
Comté de Halifax, Est	60	31	0	0	0	0	0	0	60	31	93.5
Comté de Halifax, Sud-Ouest	78	70	2	0	0	0	0	0	80	70	14.3
Halifax (RMR)	429	302	46	72	93	29	203	403	771	806	-4.3

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités

Mai 2008

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Mai 2008	Mai 2007	Mai 2008	Mai 2007	Mai 2008	Mai 2007	Mai 2008	Mai 2007	Mai 2008	Mai 2007	Variation en %
Halifax (ville)	15	8	2	0	0	0	0	0	17	8	112.5
Dartmouth (ville)	9	16	2	2	11	4	0	84	22	106	-79.2
Bedford-Hammonds Plains	13	15	0	2	0	5	0	0	13	22	-40.9
Sackville	2	4	0	10	0	0	0	0	2	14	-85.7
Fall River-Beaver Bank	11	8	0	0	0	0	0	0	11	8	37.5
Comté de Halifax, Est	1	8	0	0	0	0	0	0	1	8	-87.5
Comté de Halifax, Sud-Ouest	12	8	0	0	0	0	0	0	12	8	50.0
Halifax (RMR)	63	67	4	14	11	9	0	84	78	174	-55.2

Tableau 3.I : Logements achevés par sous-marché et type d'unités

Janvier - mai 2008

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Variation en %
Halifax (ville)	49	26	28	14	21	0	91	120	189	160	18.1
Dartmouth (ville)	53	59	4	4	43	15	279	84	379	162	134.0
Bedford-Hammonds Plains	77	61	0	8	0	10	0	0	77	79	-2.5
Sackville	17	19	0	10	0	14	0	0	17	43	-60.5
Fall River-Beaver Bank	66	57	0	2	0	0	0	0	66	59	11.9
Comté de Halifax, Est	23	42	0	0	0	0	0	0	23	42	-45.2
Comté de Halifax, Sud-Ouest	80	59	0	8	0	0	0	0	80	67	19.4
Halifax (RMR)	365	323	32	46	64	39	370	204	831	612	35.8

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix

Mai 2008

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian (\$)	Prix moyen (\$)			
	< 200 000 \$		200 000 \$ - 249 999 \$		250 000 \$ - 299 999 \$		300 000 \$ - 399 999 \$		400 000 \$ +							
	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%						
Halifax (ville)																
Mai 2008	0	0.0	0	0.0	0	0.0	2	14.3	12	85.7	14	455,000	517,571			
Mai 2007	0	0.0	0	0.0	3	33.3	2	22.2	4	44.4	9	--	--			
Cumul 2008	0	0.0	0	0.0	8	15.4	13	25.0	31	59.6	52	445,000	461,519			
Cumul 2007	1	3.0	0	0.0	5	15.2	12	36.4	15	45.5	33	390,000	454,285			
Dartmouth (ville)																
Mai 2008	6	66.7	0	0.0	3	33.3	0	0.0	0	0.0	9	--	--			
Mai 2007	1	6.3	2	12.5	13	81.3	0	0.0	0	0.0	16	289,850	274,131			
Cumul 2008	39	70.9	2	3.6	11	20.0	3	5.5	0	0.0	55	230,900	209,503			
Cumul 2007	8	13.3	8	13.3	32	53.3	12	20.0	0	0.0	60	285,900	276,148			
Bedford-Hammonds Plains																
Mai 2008	0	0.0	1	6.7	1	6.7	8	53.3	5	33.3	15	346,000	382,400			
Mai 2007	0	0.0	0	0.0	2	12.5	4	25.0	10	62.5	16	428,750	610,525			
Cumul 2008	0	0.0	6	8.3	14	19.4	29	40.3	23	31.9	72	355,000	398,931			
Cumul 2007	1	1.6	6	9.7	11	17.7	25	40.3	19	30.6	62	372,450	423,929			
Sackville																
Mai 2008	0	0.0	2	50.0	1	25.0	1	25.0	0	0.0	4	--	--			
Mai 2007	1	50.0	0	0.0	1	50.0	0	0.0	0	0.0	2	--	--			
Cumul 2008	1	5.3	6	31.6	7	36.8	4	21.1	1	5.3	19	255,000	279,800			
Cumul 2007	2	11.8	3	17.6	10	58.8	2	11.8	0	0.0	17	264,500	254,676			
Fall River-Beaver Bank																
Mai 2008	0	0.0	4	36.4	1	9.1	3	27.3	3	27.3	11	305,000	338,164			
Mai 2007	1	14.3	1	14.3	1	14.3	4	57.1	0	0.0	7	--	--			
Cumul 2008	6	8.0	12	16.0	12	16.0	29	38.7	16	21.3	75	327,000	339,573			
Cumul 2007	15	25.4	6	10.2	12	20.3	25	42.4	1	1.7	59	285,000	278,328			
Comté de Halifax, secteur Est																
Mai 2008	0	0.0	0	0.0	1	100.0	0	0.0	0	0.0	1	--	--			
Mai 2007	1	14.3	0	0.0	3	42.9	3	42.9	0	0.0	7	--	--			
Cumul 2008	15	62.5	1	4.2	7	29.2	1	4.2	0	0.0	24	155,400	186,632			
Cumul 2007	14	34.1	4	9.8	12	29.3	11	26.8	0	0.0	41	269,900	251,868			
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest																
Mai 2008	2	15.4	1	7.7	4	30.8	6	46.2	0	0.0	13	290,000	300,054			
Mai 2007	2	25.0	3	37.5	1	12.5	1	12.5	1	12.5	8	--	--			
Cumul 2008	8	9.6	7	8.4	24	28.9	34	41.0	10	12.0	83	315,000	336,837			
Cumul 2007	13	22.4	10	17.2	10	17.2	20	34.5	5	8.6	58	268,500	283,437			
Halifax (RMR)																
Mai 2008	8	11.9	8	11.9	11	16.4	20	29.9	20	29.9	67	337,500	363,591			
Mai 2007	6	9.2	6	9.2	24	36.9	14	21.5	15	23.1	65	295,900	381,231			
Cumul 2008	69	18.2	34	8.9	83	21.8	113	29.7	81	21.3	380	319,450	345,583			
Cumul 2007	54	16.4	37	11.2	92	27.9	107	32.4	40	12.1	330	294,950	319,538			

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité au S.I.A.[®], par sous-marché

Sous-marché	Mai 2008				Mai 2007				Variation en %			
	Ventes	Prix de vente moyen (\$)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.	Ventes	Prix de vente moyen (\$)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.	Ventes	Prix de vente moyen (\$)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.
Halifax (ville)	179	296,812	92	931	210	251,535	92	843	-14.8	18.0	0.0	10.4
Dartmouth (ville)	240	217,537	72	714	233	204,915	73	614	3.0	6.2	-1.4	16.3
Bedford-Hammonds Plains	106	292,706	90	450	124	277,120	90	382	-14.5	5.6	0.0	17.8
Sackville	52	164,554	52	141	76	158,874	66	188	-31.6	3.6	-21.2	-25.0
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest	61	245,456	75	388	55	205,834	75	345	10.9	19.2	0.0	12.5
Comté de Halifax, secteur Est	39	185,164	104	333	45	204,222	94	317	-13.3	-9.3	10.6	5.0
Hors du territoire de la ch. imm. Halifax-Dartmouth	62	183,721	69	438	73	150,988	71	385	-15.1	21.7	-2.8	13.8
Fall River-Beaver Bank	54	274,225	70	297	64	254,168	92	267	-15.6	7.9	-23.9	11.2
Halifax CMA	793	243,777	79	3692	880	221,369	82	3341	-9.9	10.1	-3.3	10.5
Sous-marché	Cumul 2008				Cumul 2007				Variation en %			
	Ventes	Prix de vente moyen (\$)	Nombre moyen de jours sur le marché		Ventes	Prix de vente moyen (\$)	Nombre moyen de jours sur le marché		Ventes	Prix de vente moyen (\$)	Nombre moyen de jours sur le marché	
Halifax (ville)	736	270,603	97		777	248,489	98		-5.3	8.9	-1.0	
Dartmouth (ville)	780	201,350	79		810	191,456	87		-3.7	5.2	-9.2	
Bedford-Hammonds Plains	317	291,325	90		389	266,324	96		-18.5	9.4	-6.3	
Sackville	220	174,004	69		254	155,103	71		-13.4	12.2	-2.8	
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest	228	231,530	87		251	211,118	89		-9.2	9.7	-2.2	
Comté de Halifax, secteur Est	147	189,500	104		149	194,503	111		-1.3	-2.6	-6.3	
Hors du territoire de la ch. imm. Halifax-Dartmouth	239	166,294	80		280	150,689	94		-14.6	10.4	n/a	
Fall River-Beaver Bank	195	244,183	86		236	222,742	98		-17.4	9.6	-12.2	
Halifax CMA	2,862	228,809	87		3146	212,296	92		-9.0	7.8	-6.2	

S.I.A.[®] est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Source : Nova Scotia Association of Realtors

Tableau 6 : Indicateurs économiques

Mai 2008

		Taux d'intérêt		IPLN, RMR de Halifax, 1997=100	IPC, 2002 =100	Marché du travail de Halifax				
		P. et I. par tranche de 100 000 \$	Taux hypothécaires (%)			Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)	
			Terme de 1 an							
2007	Janvier	679	6.50	6.65	131.4	109.7	208	4.6	69.8	664
	Février	679	6.50	6.65	131.4	110.6	208	4.5	69.8	670
	Mars	669	6.40	6.49	131.4	111.4	208	4.6	69.7	678
	Avril	678	6.60	6.64	133.1	111.9	207	5.0	69.8	682
	Mai	709	6.85	7.14	139.4	112.5	207	5.5	69.9	687
	Juin	715	7.05	7.24	139.4	112.5	206	5.8	69.9	689
	Juillet	715	7.05	7.24	139.6	112.4	206	6.1	70.1	690
	Août	715	7.05	7.24	139.8	112.2	207	6.2	70.4	697
	Septembre	712	7.05	7.19	140.2	112.6	209	6.0	70.9	700
	Octobre	728	7.25	7.44	140.2	112.3	211	5.4	70.9	698
	Novembre	725	7.20	7.39	145.1	113.1	211	5.0	70.6	694
	Décembre	734	7.35	7.54	145.1	113.1	211	4.5	70.4	690
2008	Janvier	725	7.35	7.39	146.4	112.9	210	4.5	70.0	690
	Février	718	7.25	7.29	146.4	113.4	210	4.4	69.9	686
	Mars	712	7.15	7.19	148.2	113.9	209	4.8	69.6	688
	Avril	700	6.95	6.99	148.2	114.8	209	4.9	69.4	693
	Mai	679	6.15	6.65		116.2	208	5.1	69.2	695
	Juin									
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 \$ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)

IPLN : Indice des prix des logements neufs

IPC : Indice des prix à la consommation

DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le marché visé correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre rural, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2001, de Statistique Canada.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca. Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter,
imprimer, télécharger ou vous abonner.

Abonnez-vous dès aujourd'hui au bulletin électronique Info-COLLECTIFS de la SCHL

Notre bulletin électronique trimestriel vous donne accès à une foule de renseignements portant sur une variété de sujets qui concernent les logements collectifs; il traite notamment de l'évolution du marché et de la recherche sur l'habitation, et présente les dernières nouvelles sur nos produits d'assurance prêt hypothécaire pour les logements collectifs.